

LE SYSTEME FONCIER DES PAYS SOCIALISTES

MÁRTA SÜVEGES

docteur en droit, professeur chargé de cours

Introduction

Un fait généralement connu est que les pays socialistes est européens prennent pour base idéologique de leur système politico-économique le marxisme.

Marx a porté une attention particulière au problème de la propriété foncière dont il a constaté la séparation de la production agricole en société capitaliste. Suivant cette pensée, la terre revêt donc un caractère différent selon que l'on la considère comme objet de l'agriculture ou bien comme celui du droit de propriété qui ne sert, dans les conditions capitalistes, qu'à assurer au propriétaire la possibilité d'obtenir une rente foncière et un prix de bail sans avoir travaillé. La propriété foncière doit donc être subordonnée au mode d'usage de terre qui permet d'exploiter la terre, source de toute richesse, de la façon la plus raisonnable au profit de la société entière. En considérant l'Etat comme l'organe le plus apte à réaliser cette tâche, Marx jugeait la nationalisation de la terre nécessaire à l'intérêt de l'utilité économique même dans les conditions capitalistes. Comme il est parti de l'hypothèse que l'évolution du capitalisme suit les mêmes lois au sein de l'agriculture que dans l'industrie, c'est-à-dire que l'utilisation des moyens de production de grandes entreprises entraîne la concentration des terres des petites producteurs et la prolétarianisation des petites propriétaires, il considérait la socialisation de la terre lors de la révolution socialiste comme une nécessité politico-économique.

Bien que la position suivant laquelle — d'après Marx, — la transformation de la propriété privée en propriété foncière d'Etat est une nécessité économique et politique adoptée dans tous les pays socialistes européens, la nationalisation de toutes les terres lors de la révolution socialiste n'a eu lieu qu'en Russie en 1917. Les autres Etats ont pratiqué une réforme agraire après la deuxième guerre mondiale et dans laquelle les grandes propriétés furent divisées pour mettre la terre en propriété privée des paysans travailleurs.

Notre étude vise la présentation du processus de développement qui s'est accompli jusqu'à nos jours dans le domaine de la propriété foncière des pays socialistes. Elle fera abstraction de la situation en matière de droit

foncier de l'Union Soviétique celle-ci n'offrant que peu de base à une comparaison avec le statut du droit de propriété foncière des autres pays socialistes. Elle négligera le cas de la Yougoslavie également et cela parce que le régime propriété de ce pays diffère lui aussi de celui des autres.

La présentation de chacune des formes de la propriété foncière de tous les pays sortirait du cadre de cette étude. Ce qui vaut même pour l'examen du régime de l'usage des terres.

Notre méthode consistera à esquisser le développement du régime foncier des pays concernés, ayant eu lieu durant la période d'entre 1945 et l'heure actuelle, et à présenter ensuite dans le détail l'institution de droit foncier le plus caractéristique et le moins semblable aux autres de chacun des pays dont on vient d'ébaucher le régime foncier.

On s'abstiendra de faire une comparaison entre les institutions juridiques de la propriété foncière des différents pays. Notre étude se veut une analyse descriptive et laisse donc au lecteur d'entreprendre toute comparaison.

BULGARIE

1. *L'évolution de la réglementation juridique relative au système de la propriété foncière*

En considérant la période ayant duré de 1945 à nos jours, on peut parler de trois étapes de la législation relative à la politique agraire et au régime foncier.

a) *La première période était celle de la réforme agraire de 1945 à 1947.*

En 1946, a été édicté la loi sur « L'usage de terre basé sur le travail personnel. » C'était à partir de cette loi que la réforme agraire a été réalisée. Lors de la réforme agraire, les grandes propriétés ont été confisquées. Les familles faisant profession de l'agriculture pouvaient garder une terre de 20 hectares (dans les montagnes, de 30 hectares) en leur propriété. Les familles qui ne faisaient pas de profession de l'agriculture ne pouvaient garder que 2 hectares (dans les montagnes 3 hectares) en leur propriété. La superficie en plus a été prise en propriété d'Etat.

La loi sur « Les coopératives de production agricoles » a été publiée des 1945, précédemment à la loi portant sur la réforme agraire. Lors du partage des terres, une préférence a été accordée aux paysans pauvres qui se sont engagés à adhérer aux coopératives de production en commun. Un tiers des terres confisquées lors de la réforme agraire a été mis en usage, à titre gratuit et définitif, des coopératives de production en commun. Cependant le propriétaire des terres est devenu l'Etat.

b) *La deuxième période était celle de la réorganisation socialiste de l'agriculture entre 1947 et 1970.*

En 1947, la réorganisation de l'agriculture s'est engagée et a pris une cadence dynamique. La loi sur « L'usage de terre sur le travail personnel » a été modifiée successivement en 1950, 1952 et 1953. Les résultats de ces modifications peut être résumé par les suivants: le partage des terres entre

les paysans individuels a été supprimé. Les terres appartenant au fonds foncier de l'Etat ont été mises aux coopératives agricoles en commun et aux fermes d'Etat.

La réorganisation de l'agriculture achevée en 1956, ne laissait intacte qu'une faible part des exploitations privées, celle qui se situait dans les montagnes.

Examinons maintenant ce qui s'est passé de la propriété foncière privée apportée à la coopératives de production agricole. Les terres apportées aux coopératives restaient en propriété privée. Cependant l'objet de cette propriété ne devait plus la terre originale, mais une autre terre qui avait la même étendue et la même valeur que celle-ci. En cas d'extinction de la qualité d'adhérence une terre équivalente en étendue et en valeur à celle qui a été apportées doit être rendue au démissionnaire.

c) *A partir de la fin des années 1960, une nouvelle politique agraire était en élaboration en Bulgarie.* Cette politique agraire visait l'industrialisation de l'agriculture. A partir du début des années 1970, les coopératives de production agricole et les fermes d'Etat étaient dirigées par des organisations dites « combinats agro-industriels. Les coopératives de production agricoles après être entré dans le cadre des combinats agro industriels ont perdu leur personnalité morale.

Il rest à savoir qu'est-ce qui s'est passé de la propriété foncière privée des membres des coopératives embrassées par les combinats agro-industriels.

Ce problème au niveau de la propriété n'est pas réglé par le Statut-type des combinats. Ni la Constitution ni la Loi sur la Propriété ne reconnaissent pas la propriété des combinats comme une forme de propriété particulière.

La Constitution reconnaît deux types de propriété: notamment celui de la propriété socialiste sociale, et celui de la propriété des citoyens. La propriété socialiste sociale a trois formes qui sont: celles de la propriété d'Etat, de la propriété des organisations sociales et de la propriété coopérative.

La propriété foncière privée apportée par les membres à la coopératives a été donnée par les propriétaires, gratuitement en propriété d'Etat. Donc en Bulgarie a peu près 90 p.c. des terres appartient au fonds foncier d'Etat, comme propriété foncière d'Etat.

2. Réglementation en vigueur sur les système foncier.

En Bulgarie on connaît trois formes de la propriété foncière: celle de la propriété d'Etat celle de coopérative agricole et la propriété foncière des citoyens.

a) Propriété foncière d'Etat.

Sujet de la propriété foncière d'Etat est le peuple entier. Les terres qui se trouvent dans le fonds foncier d'Etat sont hors de commerce. L'aliénation ces biens est nulle et sans effet.

La mise en valeur des terres faisant l'objet de la propriété d'Etat.

Elle peut être mise sous la gestion des combinat agro-industriels et des autres organisation socialistes. Les terres destiné à l'agriculture peuvent être mises en usages de employes des combinat agro-industriels pour mener une exploitation familial.

b) *La propriété individuelle des immobiliers*

La propriété individuelle des immobiliers a deux types. Celui de la propriété personnelle de l'habitation et de la residences secondaire, et celui de la propriété privée des immobiliers ruraux.

En application des principes constitutionnels sur la propriété individuelle, la loi du 30 mais 1973 sur la propriété des citoyens régle non pas l'ensemble de rapports se rattachant à cette propriété, mais ceux ayant pour l'objet les habitation, les residences secondaires et les terres destinées à l'agriculture.

Un citoyens et sa famille ne peuvent avoir enpropriété personnelle q'une seul habitation et une residence secondaire. (Dans le sens de la loi, la famille ne comprend que les époux et leurs enfants mineurs).

La loi de 1973 a aussi unifié la régime de la transmission du droit de propriété sur les biens immobiliers des citoyens, en écartant le régime de la liberté contractuelle, pour ne pas favoriser la spéculation en matière immobiliere. La liberté contractuelle ne joue que dans les rapports entre parents, en ligne directe, entre collatéraux privilégiés, ainsi qu'entre copropriétaires.

La loi consacre à ce propos plusieurs restrictions;

- les propriétaires de plus d'un seul logement (et d'une résidence secondaire) sont obligés d'en aliéner le deuxime dans un délai de 2 ans;
- dans les ventes d'immeubles, le choix de l'acheteur et le prix sont décidés par le conseil populaire du lieu de la situation de l'immueble;
- les donations d'immeubles ne sont pas permises qu'entre parents en ligne directe et collatéraux privilégiés, ainsi qu'en faveur de l'État ou des organisations socialistes.

La propriété privée des immibiliers ruraux

Le décret paru en 1973 sur la propriété privée de terre à l'usage agricole connait deux sort de la propriété foncière privée.

Un agriculteur dont la terre serait la seul ressource peut posséder en plaine, jusqu'à un demie-hectare de terre irrégée et en hectare de terre non irrigée. En zone montagneuse, les fermiers propriétaires de leur terre ont de plus grandes surface et ne risque pas l'expropriation puisque le décret de 1975 stipule qu'ils peuvent garder ce qu'ils exploitaient avant 1975.

Toute personne, pour qui l'agriculture n'est pas la source *principale* de revenu, peut posséder jusqu'à 0,2 hectare si la terre est cultivée par elle-même ou des membres da sa famille. On voit ainsi des ouvriers et employés habitant des villes devenir agriculteurs en fin de semaine pour une production d'autoconsommation.

HONGRIE

1. *Le système foncier actuel de la Hongrie*

Das la République Populaire Hongroise le droit de propriété foncière — conformément à la Constitution et au Code civil — se présente sous quatre formes: la propriété foncière de l'Etat; la propriété foncière des coopératives de production agricole; et la propriété foncière personnelle et privée.

Dans cette article nous ne parlons que de la propriété foncière des coopératives de production agricole et de droit de la propriété personnel relatives aux terres agricoles.

2. *La propriété foncière de coopératives de production agricole*

a) *Le développement de la propriété foncière cooperatives dans la période allant de 1959 à 1967.*

La collectivisation de l'agriculture était exécutée en 1961, sur la base de la propriété foncière privées des paysans.

En dehors des terres en propriété privée, environ la cinquième de la superficie exploitée consistait dans des terres d'Etat, cédées en usage permanent ou temporaire aux coopératives. Ces dernières ne pouvait pas acquérir le droit de propriété des terres d'Etat en leur usage.

Malgré les titres différents sur lesquels reposait l'usage des terres, les coopératives disposaient d'un droit d'usage de durée indéterminée et elles étaient dans la mesure d'exercer la plupart des droits revenant au propriétaire.

La conception idéologique dogmatique qui régnait à cette époque, considérait que la propriété coopérative n'était pas égale ni politiquement, ni économiquement à la propriété d'Etat bien que cette forme de la propriété soit considérée comme propriété sociale socialiste.

La propriété privée des terres exploitées par les coopératives a commencé de devenir un problème sérieux dès début des années 1960.

b) *La loi foncière en profitant des expériences du développement sociale et économique des derniers dix ans et en tenant compte des exigences résultant de la réforme de la gestion économique (1967) a institutionnalisé la forme de propriété foncière des coopératives de production agricole en lui assurant la qualité de propriété sociale socialiste est un rang égal à la propriété d'Etat.*

L'objectif principal de la loi foncière était d'assurer, sur la base de principes uniformes, l'harmonie entre l'intérêt public et intérêt privé. Quant aux terres aptes à la grande culture — la loi voulait créer la condition indispensable de toute grande culture agricole durable et fructueuse, à savoir l'unité de l'usage et de la propriété de la terre. Par contre, concernant les terres impropres à la grande culture, mais susceptible d'être cultivées avec succès dans la forme de petites exploitations, la loi protégeait et favorisait.

it activement la propriété personnelle des terres destinées à servir la satisfaction des besoins personnels des citoyens.

La loi foncière a déclaré la reconnaissance de la propriété personnelle de la terre.

Les règles de formation de la propriété foncière coopérative regis par le texte original de la loi Foncière.

La loi a déclaré le rachat obligatoire des terres, c'est-à-dire l'acquisition du droit de propriété des terres qui étaient en propriété de personnes non membres, mais qui étaient utilisées par la coopérative au moment de l'entrée en vigueur de la loi.

La loi a prescrit que la coopérative devait payer la prix de rachat des terres entrées en sa propriété.

L'établissement de la propriété foncière coopérative ne porte pas atteinte à la propriété de leurs membres. Les terres en usage collectif continuent d'être en propriété des membres. L'acquisition de droit de propriété foncière des membres est essentiellement différente de celle de la propriété foncière des extérieurs. La loi permet que les membres offrent volontairement, moyennant contre-valeur, le droit de propriété de ses terres à la coopérative.

Pour stimuler les coopératives de production à une production d'un niveau plus élevé, la loi Foncière leur permettait d'acquérir le droit de propriété sur ces terres qui étaient en propriété d'État, mais qui se trouvaient en utilisation commune des coopératives au moment de l'entrée en vigueur de la loi Foncière.

Jusqu'en 1976, les coopératives de production agricole pouvaient acquérir la propriété même des terres détenues par l'État qui n'étaient pas en usage coopératif, si elle en avaient besoin pour leur économie et si les organes de gestion de l'État n'étaient en mesure de les mettre en valeur.

c) *A partir du premier tiers des années soixante-dix les principes de la réforme de la gestion économique commencent à s'affaiblir.* L'affaiblissement des principes fait ressentir son effet en premier lieu dans le domaine de la propriété foncière. La déclaration de programme approuvée par la XI. congrès du Parti Ouvrier Socialiste Hongrois (1975) traitant de la propriété foncière et de l'usage des terres visait le renforcement de la propriété foncière d'État.

C'est à partir de directives politiques que le décret loi N° 34 de 1976 modifiant la loi Foncière a supprimé le principe l'unité de la propriété foncière et de l'usage des terres.

Les modifications mentionnées visent essentiellement deux objectifs; d'une part la suppression de la vente des terres; et d'autre part la limitation du droit de propriété foncière coopératives et personnel

d) *Les réglementations en vigueur relatives à la propriété foncière coopérative.*

d.1. *Les règles de formation de la propriété foncière coopérative.*

Les réglementations juridiques suivant la Déclaration de programme du Parti Ouvrier Socialiste Hongrois ont fait prohibition de l'attribution en

propriété des coopératives des terres détenues par l'Etat et se trouvant en usage commun des coopératives. (il est à noter que les coopératives de production agricole sont devenues, entre 1968 et 1975 propriétaires de 97,5% des terres appartenant en propriété d'Etat, et qui se trouvaient en leur usage. La prohibition ne concerne donc que 2,5% des terres de l'Etat.)

A la période d'entre 1968 et 1975, comme nous l'avons déjà signalé à la partie précédente de cette étude, les coopératives de production agricole ont pu acquérir la propriété de certaines terres et forêts dont les organismes d'Etat n'avaient pas besoin. *En 1976, même cette possibilité d'acquisition de propriété foncière a été annulée.*

Les règles du rachat de la propriété foncière privée se trouvant en usage commun des coopératives n'ont été concernées qu'en partie par les modifications. *Suivant ces modifications la coopérative de production agricole ne peut pas entrer par rachat en propriété des terres qui tout en usage commun des coopératives, mais qui se situent en terres intérieures.*

Une terre située en terrain intérieur et se trouvant en usage de la coopérative de production ne peut être offerte par son propriétaire qu'à l'Etat. Contre la terre lui offerte, l'Etat verse le remboursement dû au propriétaire sans que celle-ci cesse d'être en usage de la coopératives de production.

d.2. Les règles de la suppression du droit de propriété foncière de coopérative.

La suppression du droit de propriété foncière de coopératives de production agricole ne peut avoir lieu qu'exceptionnellement depuis l'entrée en vigueur du décret loi 33 de 1976 portant modification à la loi Foncière. Les cas en sont notamment :

- échange de terres lors d'un aménagement territorial,
- expropriation,
- aliénation de la terre au profit d'une organisation socialiste,
- aliénation d'un terrain à bâtir ou d'une ferme au profit de citoyens et pour domicile fixe.

d.3. La coopérative est autorisée à transmettre le droit d'usage de la terre dans les cas suivants :

Attribution d'une terre d'exploitation auxiliaire individuelle aux adhérents ou d'une terre d'allocation aux employés ;

La coopérative de production peut attribuer des terres en terrain intérieur, à titre d'usage prolongé, à ses adhérents et employés permanents ou aux coopératives de construction d'habitations, organisées par ces premiers.

L'étendue de la terre attribuée en usage prolongé peut être de 6000 m² au maximum sans compter celle de la terre d'exploitation auxiliaire individuelle et la terre d'allocation ; La prise en usage prolongé d'une terre oblige l'usager à payer une taxe dont la somme est fixée par la direction de la coopérative. Cette taxe de prise en usage ne doit pas dépasser les 50% du prix de commerce habituel dans la région.

La coopérative est autorisée à donner à bail des terres à des adhérents et employés ainsi qu'à des personnes étrangères à la coopérative.

L'étendue de la terre à donner à bail ne doit pas dépasser les 6000 m². Cette superficie doit être comptée y compris les terres éventuellement pris en usage prolongé par le fermier. Le bail à ferme est réglé par les perscription du Code Civil sous la réserve que la durée du fermage ne peut pas dépasser les 15 ans.

La coopérative peut donner des terres en mètèyage aussi à ses adhérents et employés ainsi qu'à des personnes étrangères à la coopérative.

La cooperative peut transmettre le droit d'usage d'une terre qui se trouve en sa possencion ou en son usage à une organisation socialista.

Le délaissement du droit d'usage de la terre au profit d'une organisation socialiste n'est possible qu'à titre provisoire et contre remboursement.

Le délaissement du droit d'usage de la terre fait l'objet d'un contrat conclu entre les parties intéressées.

Le contrat doit préciser: la durée du délaissement de l'usage ainsi que la mesure et les mod lités du remboursement. Cet accord doit être soumis à approbation du bureau de cadastre contonal.

3. *Les règlements relatifs à la propriété foncière personnelle et à l'usage personnel.*

Les règles juridiques en vigueur connaissent deux formes de propriété foncière personnelle. La propriété de terrain à bâtir personnelle et la propriété foncière personnelle à destination agricole.

La propriété personnelle de terrain à bâtir.

Un citoyen ou une famille peut posséder un terrain d'habitation et un terrain pour construire une maison secondaire. Dans le cas ou un membre de la famille posede déjà un terrain d'habitation et un terrain pour la résidence secondaire, les autres membres de cette famille n'ont plus droit à l'achat ni à l'utilisation durable d'un terrain d'habitation ou de repos.

La propriété foncière personnelle à destination agricole.

La propriété foncière et l'utilisation des terres à destination agricole se réalisent pour les citoyens dans le « jardin fermé » à l'intérieur de la commune ou de la ville et sur les terres entourant le hameau ou village.

L'acquisition d'une propriété foncière personnelle intra-muros: les membres d'une même famille peuvent acquérir en commun, à l'intérieur de la ville ou de la commune, une propriété foncière de 1 500 m² au maximum, y compris la propriété intra-muros existant préalablement ainsi que leur terrain à batir (bâti ou non), destiné à servir de lieu d'habitation ou de residence secondaire. Les personnes qui peuvent être considérées comme membres d'une même famille sont: les époux et leurs enfant mineurs ainsi que les enfants majeurs célibataires qui vivent avec les époux.

En jardin fermé, les citoyens peuvent acquérir personnellement une propriété foncière dont la surface est limitée à 6000 m² ou, dans le cas d'un territoire exploité en viticulture ou en culture fruitière, à 3000 m². Pour l'acquisition d'une terre en jardin fermé les propriétés foncières de l'ac-

quéreur doivent être prises en compte: les terres déjà cultivées: en jardin fermé, sur territoires intra-muros, sur territoire extra-muros, les terres intra-muros exemptée de la culture agricole;

4. *Les règles relatives à la propriété foncière de coopératives de production agricole et à la propriété foncière personnelle impliquées au nouveau projet de la loi Foncière.*

En 1982, l'englobement des règles bien nombreuses relatives à la propriété foncière et à l'usage de terres en un Code Foncier a pris son commencement. Ce Code Foncier sera présenté à l'Assemblée législative en été de 1987. Le projet du Code Foncier continue à maintenir en maxima la prohibition de l'aliénation de la propriété foncière d'Etat tout en permettant cependant la possibilité exceptionnelle de la mis en propriété coopérative des terres nationalisée. Il rétablit ainsi la règle mise en vigueur par la loi Foncière en 1968 et abrogée en 1976 suivant laquelle les coopératives de production agricole peuvent acquérir le droit de propriété de l'Etat pour les terres se trouvant en leur usage.

Le projet rétablit aussi les règles originales de la loi Foncière de 1967 en vertu desquelles même les terres situées en terrain intérieur peuvent être rachetées au profit de la coopérative de production agricole dans le cas ou elles sont en usage de celles-ci et encore permet à nouveau aux citoyens d'offrir des terres situées en terrain intérieur à la prise en possession de coopératives.

POLOGNE

1. *Il nous semble de pouvoir parler de six phases dans la politique agraire et, par conséquence, dans la législation relative au système foncier.*

a) *Le décret de 6 septembre de 1945 sur la réforme agraire a précisé que l'agriculture polonaise prendra pour base la propriété foncière privée. Les terres dont la superficie était supérieure à 100 hectares ont été confisquées (dans certains comitats, la confiscation était étendue sur les terres dépassant les 50 hectares de superficie) et partagées aux paysans. La superficie maximum des terrains alloués était de 5 hectares.*

b) *Phase de la politique de collectivisation.*

La tournant de la politique agraire s'est produit brusquement et avec netteté en 1948. Une nouvelle ligne directrice a été instaurée qui était accompagnée par une industrialisation forcée et par la réorganisation de l'agriculture. Le nombre des coopératives augmentait en conséquence de l'organisation de caractère administrative.

Le transmission des terres était réfréné par l'administration ce qui avait pour effet que le trafic « noir » se développait.

A cette époque, l'Etat s'efforçait à régler l'agriculture par les instruments du droit administratif et du droit pénal. Le droit civil était poussé à l'arrière-plan.

La suppression de la propriété foncière privée était prévu par l'Etat au moyen de l'apport de la terre à la coopérative de production.

c) *Le modèle de la direction différenciés de l'agriculture.*

— En 1957 l'organisation — des coopératives de production agricole a été abandonnée et ce furent les « groupes d'agriculteurs » qui étaient désignés comme unités de base lors de la réorganisation socialiste de l'agriculture. Pour favoriser la modernisation de l'agriculture, un fonds de développement agricole a été établi. Les grandes machines agricoles, tracteurs et moissonneuses-batteuses restaient en propriété d'Etat.

— Les 80. p. c. des coopératives de production agricole organisées entre 1948 et 1955 se sont dissoutes en trois mois. Un système de développement de fermes d'Etat a été prévu en y dirigeant une partie importante des moyens financiers budgétaires. La mécanisation de l'agriculture a eu lieu donc dans le secteur d'Etat. La livraison obligatoire n'a pas cassé d'exister mais le système contractuel de l'achat par l'Etat a été en même temps instauré.

En ce qui concerne la transmission des terres, les instruments du droit civil sont appliqués mais en combinaison avec les méthodes administratives.

Le système de succession des immeubles agricoles terres et l'ordre de l'utilisation des terrains de construction ont été réglementés pour prévenir au morcellement des exploitations agricoles.

Malgré toutes les règles précitées ci-dessus, une certaine « immobilisation » de l'exploitation privée s'est produite.

d) *Phase de la concentration et modernisation de l'agriculture.*

Cette phase a pour caractéristique que la politique de l'« immobilisation » des exploitations privées y fut en principe abandonnée.

L'objectif économique était la modernisation technique et la concentration de l'agriculture y compris les fermes d'Etat aussi bien que les exploitations privées.

En 1972, la livraison obligatoire a été supprimée et les prescriptions obligatoires concernant la transmission de terres ont été rendues moins sévères.

En 1971, la propriété foncière a été réglementée de façon que la position de propriétaire soit renforcée et en spoliant de leur droit de propriété ceux qui avaient abandonné l'agriculture et laissé hors d'usage la terre en leur possession.

e) *La cinquième phase de l'évolution de la politique agricole et du droit rural de la Pologne commence en août de 1980 et dure jusqu'au décembre de 1981 ou la loi martiale instaurée.*

f) *La sixième phase d'évolution a pris son commencement en décembre de 1981.*

2. Les formes de la propriété foncière en Pologne

La Constitution polonaise connaît deux formes de la propriété foncière : la propriété socialisée et celle non socialisée.

Au sein de la propriété foncière socialisée, une importance particulière est représentée par la propriété de tout le peuple et qui a pour sujet l'Etat. Cependant la propriété d'Etat se compose essentiellement des surfaces boisées, des terrains urbains et de ceux qui servent les usines industrielles. De la totalité des terrains, 40% font l'objet de la propriété d'Etat. Pour les surfaces cultivées, ce pourcentage est de 17,7. La propriété foncière des coopératives de production agricole représente en même temps un pourcentage négligeable étant les coopératives agricoles de production en commun très peu nombreuses en Pologne. L'usage de terres exercé par ces organisations se base moins sur leur droit de propriété que sur celui de l'usage des terres détenues par leurs adhérents (ce qui est le cas pour les coopératives de production agricole en particulier) et s'effectue encore sur les terres que l'Etat met à leur usage.

Le propriété foncière non socialisée se compose, en Pologne, de la propriété foncière de citoyens et de la propriété privée des personnes juridiques constituées de citoyens. L'importance de la propriété foncière de ces dernières organisations est négligeable. L'objet de cette propriété est essentiellement la terre à destination agricole mais des surfaces boisées se trouvent également en propriété privée. En outre, une partie des terrains à bâtir servant la construction de maisons particulières (dans les villes et autres agglomérations) se trouve elle aussi en propriété individuelle.

REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE ALLEMANDE

1. L'évolution de la réglementation juridique sur le système foncier.

La réglementation juridique de la propriété foncière est liée en R.D.A. comme dans les autres pays socialiste à la réforme agraire et à la reorganisation socialiste de l'agriculture.

a) *La première étape de l'évolution de l'agriculture commence après la deuxième guerre mondiale et dure jusqu'à 1948. Dès l'automne 1945 était entreprise une réforme agraire qui, expropriait quelques 3.300.000 ha et redistribuait entre 560.000 bénéficiaires. Parallèlement à la réforme agraire seront créés des associations d'entraide qui donneront naissance en peu plus tard aux stations de machines. Il y avait donc dès avant la collectivisation, la socialisation d'une partie de l'appareil de production. Deux formes de la propriété foncière existaient à l'époque : la majorité des terres appartenait à la propriété privée, et à moindre parti à la propriété d'Etat.*

b) Le 25 avril 1960, la Chambre du peuple a prié solennellement acte de l'achèvement de la collectivisation. Les terres apportées à l'usage commun de la coopérative restaient juridiquement parlant à propriété privée. Mais en cas où le membre a quitté la coopérative, le droit à la terre ne revenait pas à son bien initial, mais à une terre, correspondant à l'étendue et à la qualité de la terres apportées lors de son entrée à la coopérative.

c) La troisième période commence des années 70.

Depuis le VIII^e Congrès du SED (en juin 1971) l'agriculture de R.D.A. est entrée dans une nouvelle phase de restructuration caractérisée par une dissociation des coopératives agricoles de polyculture élevage, dont les différents ateliers de production sont recombinaisonnés pour donner naissance à des entreprises spécialisées les unes en production végétale, les autres de l'élevage.

La loi de l'année 1982 sur les coopératives végétales reconnaît indirectement la propriété foncière privée concernant les terres apportées par les membres, mais interdit de faire sortir ces terres de la coopératives. Ces terres font l'objet d'usage perpétuel des coopératives.

2. Les réglementations en vigueur relative à la propriété foncière.

La Constitution et le Code Civil de la RDA connaissent deux types de la propriété. Ce sont ceux de la propriété socialiste sociale et de la propriété personnelle.

Le Code Civil distingue trois formes de la propriété socialiste, notamment : ceux de la propriété nationale ; la propriété coopératives ; et la propriété des organes sociaux. Les articles 22. et 23. Code Civil disposent sur la propriété personnelle de la façon suivante. La propriété personnelle a pour source le travail effectué à l'intérêt de la société ; ont l'objet de la propriété personnelle : les revenus obtenus par du travail, en particulier ; les objets servant des besoins personnels ; la maison d'habitation et celle de repos, utilisées par le citoyen et sa famille.

Bien que le Code Civil ne désigne de façon directe que deux types de propriété, il mentionne indirectement l'existence de la propriété privée aussi, mais sans parler de la terre comme l'objet de la propriété privée.

Je ne crois pas nécessaire de souligner combien il est un phénomène extraordinaire au niveau du droit que, dans un pays où la majorité des terres agricoles sont formellement, en propriété privée ni la Constitution ni le Code Civil ne connaissent pas directement l'institution de la propriété privée.

La propriété foncière privée a, dans la RDA comme dans les autres pays est-européens, deux sous-genres :

— la propriété privée en usage des coopératives de production agricole dite « propriété foncière privée limitée ». L'autre catégorie de la propriété foncière privée se trouve en usage des particuliers.

Dans le cadre de cette article nous ne nous occupons que les règles de la propriété privée se trouvant à l'usage des coopératives végétales.

Les règles en vigueur concernant la « propriété foncière privée limitée » sont impliquées au Statut-Type publié en 1977 des « Coopératives de production végétale » et à la loi de 12 juin de 1982 « sur les coopératives de production agricole ».

1. *Sujet de la propriété foncière privée limitée* est la personne privée dont la terre a été intégrée à la coopérative de production agricole lors de la reorganisation de l'agriculture ; Cette personne privée peut être membre de la

coopérative mais peut être n'importe quelle autre personne qui ne l'est pas.

Le droit de l'usage ne revient pas au propriétaire; l'utilisateur de la terre est la coopérative en exclusivité;

Pour l'usage de la terre, la coopérative peut payer une rente foncière aux propriétaires membres de la coopérative; la terre des propriétaires non adhérents aux coopératives et utilisée sans contrepartie par celles-ci.

Le droit de disposition: Le propriétaire peut aliéner la terre se trouvant en possession des coopératives à une autre personne privée soit par vente, soit à titre gratuit; la terre peut faire l'objet d'un testament aussi bien que d'un héritage légal; A l'Etat ou à une coopérative, la terre ne peut être aliénée qu'à titre gratuit; Le propriétaire ne peut jamais retirer sa terre de l'usage commun des grandes exploitations socialistes. *Le droit d'usage des grandes exploitations socialistes est gratuit et illimité dans le temps.*

ROUMANIE

1. L'évolution de la réglementation juridique concernant le système foncier

Dans la réglementation juridique sur la propriété foncière trois périodes de développement peuvent être distinguées à partir de 1945 jusqu'à nos jours.

a) La première période est celle qui a duré de 1945 à 1946. Suivant la chute de la dictature militaire fasciste, une réforme agraire a été exécutée le printemps de 1945 en Roumanie. La loi 187/1954 a confisqué les propriétés foncières des coupables de guerre et d'autres éléments ennemis du régime, indiqués par la règle juridique. *Une partie importante des terres confisquées a été attribuée aux paysans sans terre ou qui n'en possédaient que peu. Une moindre partie des terres confisquées lors de la réforme agraire a été prise en propriété d'Etat.*

Les lois 203/1847 et 362/1947 ont prescrit le contrôle de l'Etat sur l'aliénation des terres à destination agricole. Pour éviter ce que les paysans riches obtiennent les terres des paysans travailleurs les règles juridiques précitées ont déterminé l'étendue maximum de la terre pouvant être détenue par une personne.

b) La deuxième période de développement prend son commencement en décembre de l'an 1947. La loi 119/1948 a déclaré la nationalisation de toutes les ressources naturelles du pays. En 1949 la reorganisation socialiste de l'agriculture a commencé. Le premier Statut-type des coopératives de production agricole, adopté en 1949 a transformé la propriété foncière privée des personnes adhérentes à la coopératives en propriété coopérative et contenait la remarque suivant laquelle le droit de propriété de la coopérative ne concerne la terre apportée qu'à titre provisoire et en cas d'extinction du rapport d'adhérence, le membre sortant de la coopérative devient propriétaire de sa terre apportée lors de son adhérence à la coopérative. Toutes ces règles ont été reprises par le Statut-type des Coopératives de Production Agricole adopté en 1953. Le Statut-type publié en 1966 disposait sur l'obli-

gation d'apport de terre en prescrivant la mise en propriété coopératives des terres apportées mais *sans contenir des règles relatives à la remise des terres en cas d'extinction du rapport d'adhérence.*

Il convient de mentionner encore le décret N° 115/1957 qui a interdit l'emploi des salariés ainsi que le bail à ferme de la terre.

Le Statut-type publié en 1966 a porté la disposition suivant laquelle la personne adhérent à la coopérative de production agricole ne doit pas mettre en usage coopérative le terrain occupé par sa maison d'habitation et son bâtiment d'exploitation, ni celui qui sert pour cour. *Ces terrains constituaient la propriété personnelle des membres des coopératives de production agricole.*

Il est noter que la réorganisation socialiste de l'agriculture ne pouvait pas avoir lieu sur les terrains où la réalisation des grandes exploitations était empêchée par les dispositions naturelles. (régions montagneuses et bosselées.) *Ces terrains restaient en propriété privée.*

Les citoyens avaient pour droit assuré par la Constitution d'avoir en propriété personnelle un terrain à bâtir destiné à être occupé par leur maison d'habitation et les divers bâtiments d'exploitation. L'étendue de ce terrain a été définie par les règles juridique et cela en fonction des conditions d'habitation.

A la période qui durait de 1948 à 1974 on connaissait quatre *forme de propriété foncière* en Roumanie: la propriété foncière d'Etat, du tout le peuple; la propriété foncière des coopératives de production agricole: le droit de propriété foncière personnelle; et celui de la propriété foncière privée.

c) *La troisième période de la réglementation concernant le système foncier dure encore depuis 1974.* Le Parti Communiste de la Roumanie a adopté des nouveaux principes de politique portant sur le système foncier en 1974. La politique foncière du parti se fait observer en nombre de règles juridiques dont les plus important sont: la loi 58/1974 sur la Planification territoriale et la Loi 59/1974 sur le Fonds foncier.

2. Les réglementations en vigueur sur le système foncier.

Conformement à l'article 3 de la Loi sur le Fonds foncier, la terre peut appartenir à des catégories différentes suivant sa destination fondamentale. Ces catégories définies à partir de la destination sont les suivantes: terres destinées à l'agriculture; surfaces boisées; terrains destinés à la construction; terres à destination spéciale.

Les terres suivantes sont en propriété d'Etat en exclusivité; forêts et terres appartenant au fonds forestier; terres couverts de l'eau permanence; terres à destination spéciale.

Les terres à destination agricole peuvent faire l'objet des formes de propriété suivantes; propriété d'Etat; propriété de coopératives ou propriété d'une organisation sociale; dans les régions montagneuses et bosselées ou l'organisation de coopératives de production agricole était impossible compte tenu des conditions géographiques, la terre à destination agricole peut être elle aussi en propriété privée des agriculteurs individuels.

Les terres sur lesquelles des constructions se trouvent ou qui sont destinées à des fins de construction peuvent faire l'objet des formes de propriété privée personnes morales formées de citoyens; propriétaires peuvent être en outre les paysans faisant l'agriculture individuellement et les artisans non adhérents à la coopérative.

2. *Règlementations juridiques actuelles sur les différentes formes de la propriété foncière*

a) *Le droit de propriété foncière d'Etat*

Quelle que soit la voie par laquelle la terre a été mise en propriété d'Etat elle devient objet de la propriété d'Etat en exclusivité et elle est inviolable et inaliénable.

Acquisition de la propriété foncière d'Etat:

La nationalisation: Depuis 1974 le propriétaire privé d'un immeuble ne peut aliéner à une autre personne privée que le bâtiment qui se trouve en sa propriété. Simultanément à l'aliénation du bâtiment, le terrain se transmet avec contre-partie à la propriété de l'Etat. La transmission par testament d'un terrain à bâtir se trouvant en propriété privée est aussi interdite. Un citoyen ou une famille ne peut avoir une propriété qu'une maison d'habitation avec le terrain à bâtir. La famille qui possède de plusieurs maisons ou terrains d'habitation est obligée d'aliéner les immeubles en plus dans une année suivant l'entrée en vigueur de la loi N 59/1974. Les personnes appartenant à une même famille et qui obtiennent par mariage ou héritage légale une deuxième terrain à bâtir sont obligées l'un des immeuble se transmet à la propriété d'Etat contre une indemnisation définie par celui-ci. Les propriétaires concernés ont droit de décider jusqu'à la délivrance de la décision sur la nationalisation, la propriété de quelle bien veulent-ils garder.

Les terres à destination agricole faisant l'objet de la propriété privée ne peuvent pas être aliénées entre personnes vivantes et par testament; mêmes les règles de la succession légale ne peuvent pas être appliquées qu'avec certaines restrictions au cas d'un immeuble agricole en propriété privée. La condition en est ce que le successeur légal soit en mesure la continuer l'exploitation agricole sur la terre faisant l'objet de la succession et qu'il dispose de la compétence nécessaire à l'activité agricole. Dans le cas où ces conditions ne se présentent pas en faveur du successeur la terre en question sera mise en usage d'une organisation socialiste. Le droit d'usage peut être rétabli dans deux ans le cas où il peut être constaté que le successeur est devenu capable de répondre aux exigences autorisant au droit d'usage de la terre héritée. Pour les successeurs mineurs ces deux années sont comptées à partir de leur arrivée à la majorité. La terre dont les héritiers ne peuvent pas répondre aux exigences autorisant à l'agriculture individuelle sera mise en propriété de l'Etat.

L'expropriation: Selon des règles générales de l'expropriation les immeubles sont susceptibles d'être expropriés pour cause d'utilité publique avec une indemnité correspondant à leur valeur. En Roumanie la partie dé-

passant l'étendu limitée par les règles juridique d'un terrain à bâtir d'un propriétaire privé *peut être objet de la demande d'expropriation présentés par une personne* qui ne possède pas encore de maison d'habitation ou d'une appartement et veut s'en construire une, Le terrain à bâtir exproprié devient propriété d'Etat et la personne privée qui sollicite d'expropriation l'obtiendra de celui ci en usage.

La mise en valeur des terres faisant l'objet de la propriété d'Etat se fait comme suite.

Elle peut être mise sous la gestion directe de n'importe quelle organisation socialiste d'Etat ou organisation mixte d'Etat et des coopératives. Elle peut être mise en usage de coopératives ou d'organisation socialiste et encore d'association mixtes fondées à la participation d'États étrangers. Les terres destiné à la construction de maison d'habitation peuvent être mises en usage de citoyens.

b) *Règles relatives à la propriété foncière des coopératives. Formation de la propriété foncière des coopératives.*

La coopératives en autre possède les terres lui apportées par ses membres. La formation de la propriété foncière coopératives est donc liée au rapport d'adhérence et c'est la Statut-type établi en 1966 qui a déclaré la propriété coopérative définitive des terres apportées par les membres.

L'aliénation des terres en propriété des coopératives production agricole.

L'aliénation d'une terre en propriété coopérative ne peut avoir lieu que dans les cas définis par la loi.

Le Statut-type des coopératives de production agricole approuvé par le décret-loi 93/1983, dispose sur l'aliénation des terre comme suit: « § La personne employée pour un temps indéterminé par un contrat conclu entre lui et la coopérative peut obtenir à la base d'une décision de l'assemblée générale et en ravanche d'une contrepartie un terrain à bâtir de 250 m² d'étendue à condition que ce terrain soit dans la zone délimité par le programme d'aménagement de la commune considérée, que la personne concernée ait l'intention de construire une habitation et qu'elle ne possède pas de terrain à bâtir. »

Règles relatives sur la mise en usage des terres des coopératives de production agricole.

La coopérative peut mettre la terre qu'elle possède en usage d'une autre organisation fondée par elle même; d'une organisation mixte d'Etat et de coopératives; d'autre organisation socialiste.

La terre se trouvant en propriété de la coopératives ne peut être mise à l'usage que pour les membres et pour les employes des la coopératives.

Le Statut-type approuvé par le décret-loi 93/1983 dispose sur la mise en usage des terres en propriété de la coopérative comme suit. L'assemblée générale est autorisée à mettre chaque année une partie du terrain agricole détenu par la coopérative en usage des membres ayant accomplis l'année précédente le travail prescrit par l'assemblée générale et qui s'engage à

faire ce travail même à l'année courante, suivant les exigences des périodes de travail et celles de la production. *L'étendue maximum de la terre qui peut être mise en usage est de 0,25 hectares.*

c) *La propriété foncière personnelle*

Un citoyen ou une famille à droit à un terrain à bâtir et une maison d'habitation. La superficie utilisée pour la construction d'une maison d'habitation peut être de 100 m² au 200 m².

Les citoyens depuis 1974 n'ont plus droit avoir une résidence secondaire.

Acquisition d'une terrain à bâtir ne peut avoir lieu que par héritage légale. Depuis 1974 le terrain à bâtir en propriété personnelle ne peut pas être aliéner entre personnes vivantes, et ne peut pas être objet de l'héritage par testament. Simultanément à l'aliénation de bâtiment, le terrain se transmet avec contre-parti à la propriété d'Etat.

La propriété foncière privée.

La reorganisation socialiste de l'agriculture ne pouvait pas avoir lieu sur les terres situées sur une superficie de donnée géographique ou des travaux agricoles des grandes exploitations ne pouvaient pas s'effectuer. A peu près 10% des terres agricoles restait en propriété privée.

L'objet de la propriété foncière privée est une superficie qui peut être exploitée par les membres de la famille. L'emploi des salariés est interdit.

L'aliénation entre personnes vivantes est interdite aussi. La propriété foncière privée ne peut faire l'objet de l'héritage par testament. Acquisition: par héritage légal.

TCHÉCOSLOVAQUIE

1. *La suppression graduelle de la propriété foncière privée de 1945 jusqu'à nos jours.*

a) Lors de la réforme agraire en 1945, la majorité des terres confisquées des grands propriétaires est devenue *propriété privée*. « La deuxième réforme agraire » en 1948 a diminué l'étendue d'une surface en propriété privée à 50 hectares.

Par le décret gouvernemental N 50/1955 la terre qui n'était pas cultivée de la façon habituelle par son propriétaire serait prise en propriété d'Etat à titre gratuit.

L'institution servant à la suppression de la propriété privée, — « le droit d'usage de terre d'échange » a été instaurée par le décret loi N 47/1955. Lors de la création des coopératives de production agricole le remembrement avait été effectué par l'Etat au profit des coopératives. Si un individu, un propriétaire au commencement de la création des coopératives ne voulait pas y entrer, il ne pouvait pas échapper au remembrement. Or, il est bien entendu que les coopératives bénéficiaient des meilleures terres. Les paysans individuels lors de remembrement recevaient une autre terre de même superficie, mais ne pas en propriété, mais seulement en usage. Il est

bien entendu que cette période de remembrement au profit des coopératives n'était qu'une période transitoire dans le but d'amener tout les propriétaires à entrer dans une coopérative de production agricole.

b) A la fin des années 1950, la réorganisation de l'agriculture était achevée et la propriété foncière privée a été mise dans sa presque totalité en usage commun des coopératives de production. Seul les propriétaires privés qui vivaient dans les montagnes n'étaient pas amenés à adhérer aux coopératives puisque leurs terres n'étaient pas propre à la grande culture.

La superficie des terres qui restaient en propriété privée des paysans n'atteignait pas les 8% à 10% de la superficie totale. *Dans le cadre des coopératives de production agricole la propriété foncière privé avait été formellement maintenue.* Les membres de coopératives ne devaient pas apporter à la coopérative les terres sur lesquels étaient des maisons d'habitation, les cours ou les jardins qui tiennent au terrain sur lequel se trouve la maison d'habitation, pourvu que leur superficie ne dépasse pas 0,10 ha, et ils se trouve à l'intérieur d'une localité. Selon le Statut-type des coopératives de production agricole adopté en 1959 (loi N° 49/1959) en cas ou le membres a quitté la coopérative il avait droit de remettre ses terres de la coopérative, mais le droit de propriété de membre s'est réalisé à une superficie correspondant à l'étendue et à la qualité de la terre apportée lors de son entrée à la coopérative et n'est pas à la terre originale.

La Constitution promulguée en 1960, suivant la réorganisation socialiste de l'agriculture, ne fait pas mention directe de la propriété privée. Elle porte indirectement sur la propriété foncière privée en permettant la petite production agricole basée sur le travail de la famille. La Constitution limite encore le maximum de l'étendue de la terre pouvant être détenue par une famille en le diminuant de 50 à 15 hectares. Bien que à peu près 70% de la terre destinée à l'agriculture et 4% de la superficie totale du pays (comme terrain à bâtir) faisant l'objet de la propriété privée, le Code Civil promulguée en 1964 ne fait mention la propriété privée foncière que dans ses dispositions mixtes et de clôtures.

c) En 1972, le Parti Communiste de la Tchécoslovaquie a fixé pour but la suppression de la propriété foncière privée qui n'était pas touchée lors de la réorganisation de l'agriculture. Quels sont les instruments politiques, économiques et juridiques par lesquels l'Etat cherche à supprimer ce reste de la propriété foncière privée? Il s'agit de la propriété foncière privée des personnes qui font profession de l'agriculture.

Les obligations prescrites par la loi N 75/1974 sur la protection des terres et par la loi sur la production végétale qui ont été rédigées essentiellement pour les grandes exploitations qui fonctionnaient dans les conditions favorables devait être observées également par les producteurs privés dont les conditions sont généralement défavorables que celle des grandes exploitations. Les propriétaires fonciers privés qui ne peuvent pas répondre à l'obligation de culture leurs prescrite doivent en rendre au comité national du canton. Contre le propriétaire qui manque à cette obligation de déclaration et pour lequel le comité national de canton constate le manquement de la culture habituelle de la terre, le comité concerné peut prendre

les mesures suivantes; persuasion de propriétaire à aliéner sa terre à titre gratuit au profit de l'Etat; dans le cas où le propriétaire s'y refuse, sa persuasion à passer contrat avec l'exploitation agricole pour la mise à l'usage de la terre; dans le cas où le propriétaire n'étend pas mettre sa terre à l'usage de l'exploitation agricole par voie contractuelle le comité national de canton assure par voie de décision le droit d'usage de la propriété foncière privée à l'organisation de grande exploitation.

2. Le système de la propriété foncière actuelle en Tchécoslovaquie

La Constitution, la Loi économique et le Code Civil traitent, dans leur chapitre « Sur le droit de propriété » deux types de propriété; notamment: la propriété socialiste sociale; la propriété personnelle. La propriété socialiste sociale a trois formes: propriété d'Etat propriété coopératives, et propriété des organes sociaux.

En ce qui concerne le sol comme l'objet de propriété peut appartenir à la propriété d'Etat, à la propriété coopérative et à celle privée. Le sol ne peut pas être l'objet de la propriété personnelle.

Dans la pratique la majorité des terres agricoles se trouvent formellement en propriété privée, le reste fait l'objet de la propriété d'Etat. Etant donné, que la propriété foncière coopérative n'a pas été institutionnalisée par le droit tchécoslovaque, très peu de terre appartient à la propriété coopératives agricoles.

Nous ne ferons connaître que les règles en, vigueur sur la propriété privée. Etant donnée que l'écrasante majorité des terres se trouvent en usage des grandes exploitations des coopératives agricoles et des fermes d'Etat nous toucherons à la fois les règles de droit d'usage des grandes exploitations.

Selon la législation actuellement en vigueur, la propriété foncière privée se divise en deux catégories.

La propriété foncière privée « formelle ». Il s'agit des terres qui sont en usage commun des coopératives et des fermes d'Etat.

La propriété foncière privée « disponible » au regard de la catégorie précédente; dans cette catégorie, il s'agit de la propriété privée qui n'a pas été apportée à la coopérative lors de la réorganisation de l'agriculture, qui se trouve en usages privée des particuliers.

Je propose de parcourir brièvement les règles de la « propriété foncière privée limitée » et cette fois en les abordant du point de vue au propriétaire et à la fois du point de vue des utilisateurs.

Dans le registre du cadastre, c'est le propriétaire originaire qui continue d'y figurer. Le propriétaire ne doit pas vendre la terre ni la grever et il ne peut l'aliéner qu'à titre gratuit à l'Etat.

— Le propriétaire qui est membre d'une coopérative ne peut pas en retirer sa terre lorsqu'il rompt le rapport d'adhérence.

— Le terre peut faire l'objet de l'héritage mais l'héritier n'aura que la droit de propriété formel puisque la terre reste en usage de la coopérative de production agricole.

CONCLUSION

Après avoir examiner les règles juridiques relatives à la propriété foncière des différents pays il doit constater qu'en RDA, en Tchécoslovaquie, en Pologne la majorité des terres agricoles sont encore en propriété privée juridiquement parlant. En Hongrie et en Roumanie ou le droit de propriété foncière de coopératives est reconnu le pourcentage de la propriété privée est beaucoup moins élevé.

Cette propriété foncière privée dont l'idéologie politique considère la nationalisation comme nécessité économique et politique est en usage privé en Pologne et tandis qu'en Tchécoslovaquie elle est utilisée par les coopératives de production agricole; en RDA des organisations formées de coopératives de production agricole et d'entreprises d'Etat et qui peuvent être appelées entreprises d'Etat plutôt que coopératives en font usage; en Roumanie, la propriété foncière privée unifiée dans le cadre des coopératives de production agricole est devenue propriété coopérative dans son ensemble et en Hongrie, une partie de la propriété foncière privée apportée aux coopératives est devenue propriété coopérative *de jure*.

Les pays énumérés ci-dessus considèrent le problème de la prise en propriété sociale de la terre d'une manière évidemment analogue étant donné leurs opinions politiques qui sont, conformément à l'identité de leur régime politique, les mêmes.

Cependant, dans le domaine de la réalisation pratique de ces prises de position théoriques uniformes déjà les facteurs socio-économiques qui se sont produits et existent encore en résultats du développement historique des différents pays jouent un rôle important.

THE SYSTEM OF LAND OWNERSHIP IN THE EUROPEAN SOCIALIST COUNTRIES

Dr. MÁRTA SÜVEGES

Despite the fact that in every European socialist country it is a generally accepted view — quoting and referring to Marx — that the private land property should become state property and it is an economic and political necessity, the land was nationalized only in Russia during the socialist revolution of 1917. In the other countries after the second world war a land reform had taken place in the course of which the large estates were divided and the land was given to the working peasants as private property.

If we consider the legal rules of land property we can see that in the GDR, in Czechoslovakia, Bulgaria, Poland and in Yugoslavia the 70–80% of the land is still in private ownership. In Hungary and in Romania, where the co-operative ownership is recognized for the land, the ratio of private ownership is much smaller.

In Poland and in Yugoslavia the land is still in private ownership and privately used, in Czechoslovakia the private land property is used by the co-operatives, in the GDR and in Bulgaria the privately owned land is used by such economic organisations, which were created from agricultural co-operatives and state enterprises, but they are more state rather than co-operatives. In Romania the private land properties, which were unified in the agricultural co-operatives became legally co-operative property, in Hungary a part of the privately owned land property became property of the co-operatives by the law.

The personal ownership of land on agricultural plots is recognized only in Hungary, the personal ownership of land parcels is accepted only in the GDR and in Romania.

DAS LANDEIGENTUMSYSTEM IN DEN EUROPÄISCHEN SOZIALISTISCHEN STAATEN

Dr. MARTA SÜVEGES

Obwohl in allen europäischen sozialistischen Staaten allgemein der Standpunkt akzeptiert wird, daß – sich auf Marx berufend – die Umwandlung von Privatländereigentum in staatliches Ländereigentum eine wirtschaftliche und politische Notwendigkeit ist, wurde nur in Rußland im Verlaufe der sozialistischen Revolution das ganze Land verstaatlicht. In den anderen Staaten wurden nach dem zweiten Weltkrieg Landreformen durchgeführt, in deren Verlauf die Großgrundbesitze aufgeteilt wurden und das Land den arbeitenden Bauern als Privateigentum übergeben wurde.

Wenn wir die juristischen Regelungen des Ländereigentums betrachten sehen wir, daß in der DDR, in der Tschechoslowakei, in Bulgarien, in Polen und Jugoslawien juristisch noch immer 70–80% des Landes in Privateigentum sind. In Ungarn und Rumänien, wo das produktionsgenossenschaftliche Ländereigentumsrecht auf das Land anerkannt wird, ist das Verhältnis des Privateigentums wesentlich kleiner. In Polen und in Jugoslawien ist der Boden auch weiterhin in Privatbesitz und Privatbenutzung. In der Tschechoslowakei wird der Privatgrundbesitz von Produktionsgenossenschaften genutzt, in der DDR und in Bulgarien bildete sich der Privatgrundbesitz aus landwirtschaftlichen Genossenschaften und staatlichen Unternehmen und ist in Benutzung von wirtschaftlichen Organisationen, die eher als staatliche Unternehmen als als Genossenschaften zu bezeichnen sind. In Rumänien wurde der zu landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften vereinigte Privatgrundbesitz juristisch in vollem Umfang zu produktionsgenossenschaftlichem Eigentum. In Ungarn ging ein Teil des in Produktionsgenossenschaften befindlichen Privateigentums juristisch in Eigentum der Produktionsgenossenschaften über.

Der persönliche Besitz von Land als landwirtschaftliches Grundstück wird nur in Ungarn anerkannt, der persönliche Grundstückbesitz wird nur in der DDR und in Rumänien akzeptiert.